Deutscher Bundestag
7. Wahlperiode

Drucksache 7/651

29. 05. 73

Sachgebiet 402

Unterrichtung
durch die Bundesregierung

Zweiter Bericht über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum (Mietenbericht 1972)

Inhaltsverzeichnis

I. Aufgabe des Mietenberichts

(1) Die Bundesregierung ist nach § 8 Abs. 4 des Zweiten Wohngeldgesetzes verpflichtet, dem Bundestag jährlich über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum zu berichten. Der Mietenbericht dient als Entscheidungshilfe in der Frage, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die Höchstbeträge für Miete und Belastung (im folgenden abgekürzt als Höchstbeträge bezeichnet) an die Mietenentwicklung angepaßt werden müssen.

(2) Die Höchstbeträge sollen einerseits Raum für die Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens lassen, andererseits aber auch ein Ausufern der Inanspruchnahme des Wohngeldes verhindern. Mit dem Wohngeld darf nicht zu Lasten des Steuerzahlers unangemessen hoher Wohnaufwand subventioniert werden. Ebenso muß bedacht werden, daß zu großzügige Regelungen Mietpreissteigerungen induzieren können, indem Vermieter den Mietzuschuß in die Mietkalkulation einbeziehen.

II. Maßstäbe für die Festlegung der Höchstbeträge

(3) Die derzeitigen Höchstbeträge sind unter Berücksichtigung der Entwicklung des Wohnstandards und der Mieten aus den Vorschriften des Ersten Wohngeldgesetzes über die „benötigte Wohnfläche"

Druck: Thenée Druck KG, 53 Bonn, Tel.: (02221) 23 19 67
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1, Postfach 821, Goethestr. 56, Tel. (02221) 36 35 51

und aus den früheren „Obergrenzen für Mieten und Belastungen" fortentwickelt worden. Dabei ist im Prinzip an der Anlehnung der Höchstbeträge an noch als angemessen anzusehenden Mieten im Altwohnungsbestand und an den Mieten der Sozialwohnungen im neueren Wohnungsbestand festgehalten worden.

III. Verzahnung des Wohngeldes mit der Förderung des sozialen Wohnungsbaues

(4) Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Es soll die Mieter und die Eigentümer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen dagegen schützen, ihren Wohnraum zu verlieren, wenn sie unverschuldet in wirtschaftlicher Bedrängnis sind. Darüber hinaus soll es Wohnungssuchenden mit niedrigen Einkommen, denen es nicht gelingt, im Altwohnungsbestand unterzukommen, den Bezug einer Neubauwohnung ermöglichen, soweit sich die Miete oder Belastung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues hält. Das Wohngeld steht dabei in engem Zusammenhang mit der Förderung des sozialen Wohnungsbaues. Dies ergibt sich aus § 46 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der folgenden Wortlaut hat:

„Wohngeld zur Ergänzung des Einsatzes öffentlicher Mittel

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde hat dafür zu sorgen, daß die öffentlichen Mittel gemäß § 42 in der Weise eingesetzt werden, daß die Wohnungen nach Mieten oder Belastungen für die breiten Schichten des Volkes geeignet sind. Soweit die sich danach ergebende Miete oder Belastung für den Wohnungsinhaber im Einzelfall nicht tragbar ist, wird ihm Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz (in der jeweiligen Fassung) gewährt."

(5) Die Mieten und Belastungen, die sich nach dem Einsatz der objektbezogenen öffentlichen Mittel ergeben, müssen demnach nicht für alle zu den breiten Schichten der Bevölkerung rechnenden Wohnungsuchenden individuell tragbar sein. Die Erwägung, das Ausmaß der staatlichen Hilfen für das Wohnen zur Vermeidung von Fehlsubventionierungen im Einzelfall durch eine Kombination von Wohngeld und Objektförderung möglichst an die individuellen Verhältnisse anzupassen, spricht vielmehr dafür, das Mietenniveau der neugeförderten Sozialwohnungen an einer durchschnittlichen Belastbarkeit der berechtigten Haushalte zu orientieren. Dies ist – neben der Enge des finanziellen Rahmens für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues – der Hauptgrund dafür, daß die von den Ländern festgesetzten Mietobergrenzen für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, gemessen an der finanziellen Leistungsfähigkeit der Wohnungsuchenden mit niedrigerem Einkommen, sehr hoch sind.

(6) Nach den Vorschriften des (Ersten) Wohngeldgesetzes war eine nahtlose Verzahnung zwischen dem subjektbezogenen Wohngeld und der objektbezogenen Förderung des sozialen Wohnungsbaues gewährleistet, indem bei öffentlich gefördertem Wohnraum grundsätzlich die tatsächlich zu zahlende Kostenmiete zu berücksichtigen war, allerdings unter Beschränkung auf die „benötigte Wohnfläche". Im Zweiten Wohngeldgesetz hat der Gesetzgeber von einer entsprechenden Sonderregelung für die Inhaber öffentlich geförderter Wohnungen abgesehen. Auf die Erwägungen, von denen sich der Gesetzgeber hierbei leiten ließ, und die Gesichtspunkte, die gegen eine Wiedereinführung der früheren Sonderregelung zugunsten der Sozialmieter sprechen, ist im Mietenbericht 1971 (Ziffer 8) näher eingegangen worden.

Das Votum für eine einheitliche Begrenzung der zu berücksichtigenden Mieten und Belastungen innerhalb und außerhalb des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues bedingt andererseits eine regelmäßige Überprüfung der Höchstbeträge des Zweiten Wohngeldgesetzes im Hinblick auf die tatsächliche Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau, um die in § 46 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vorgesehene Verzahnung zwischen Förderung des sozialen Wohnungsbaues und Wohngeldhilfe auf Dauer zu gewährleisten.

IV. Die Entwicklung der Neubaumieten im sozialen Wohnungsbau

(7) Wie Anlage 1 zeigt, haben die Länder die Mietobergrenzen für den sozialen Wohnungsbau seit dem Jahr vor dem Inkrafttreten des Zweiten Wohngeldgesetzes mehrmals erhöhen müssen, um der Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten (einschließlich der Grundstückskosten) Rechnung zu tragen. Während die Mietobergrenzen 1970 je nach Land, Gemeindegröße (oder Ortsklasse) und Ausstattung noch zwischen 2,45 DM je qm und Monat und 3,75 DM je qm und Monat lagen, haben sie 1973 einen Stand zwischen 3,60 und 4,70 DM erreicht. Die derzeitigen Mietobergrenzen des sozialen Wohnungsbaues liegen also im Schnitt um 25 bis 30 v. H. über den Mietobergrenzen für das Jahresprogramm 1970 des sozialen Wohnungsbaues. Noch stärker heraufgesetzt wurden die Mietobergrenzen in solchen Ländern, in denen die Mietobergrenzen vorher besonders niedrig gehalten worden waren und deswegen ein gewisser Anpassungsrückstand aufzuholen war. Die schrittweise Anpassung der Mietobergrenzen an die Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten hat sich auch in den statistischen Da-

Gemäß § 8 Abs. 4 des Zweiten Wohngeldgesetzes vom 14. Dezember 1970 (BGBl. I S. 1637) zugeleitet mit Schreiben des Bundeskanzlers vom 29. Mai 1973 – I/4 (III/3) – 843 01 – Mi 12/73.

Federführend: Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

ten für die „Bewilligungsmieten" im sozialen Wohnungsbau, das sind die bei Bewilligung der öffentlichen Mittel vorläufig festgesetzten Kostenmieten, niedergeschlagen. Die durchschnittliche Bewilligungsmiete der im dritten Vierteljahr 1972 geförderten Sozialwohnungen – neuere Daten liegen noch nicht vor – war mit 3,74 DM je qm und Monat um 20,6 v. H. höher als die durchschnittliche Bewilligungsmiete für das dritte Vierteljahr 1970, (3,10 DM je qm und Monat).

(8) Die unter Beachtung der Mietobergrenzen des sozialen Wohnungsbaues vorläufig festgesetzten „Bewilligungsmieten" werden namentlich in Phasen eines allgemeinen Kostenanstiegs häufig durch die im allgemeinen erst geraume Zeit nach Bezug der Wohnungen ermittelten „Schlußabrechnungsmieten" überschritten. Um über das Ausmaß dieser Überschreitungen der „Bewilligungsmieten" Anhaltspunkte zu erhalten, sind die Länder um nähere Auskünfte gebeten worden. Das Ergebnis dieser Umfrage ist in Anlage 2 dargestellt. Danach scheinen in den letzten Jahren Überschreitungen der Bewilligungsmieten um bis zu 0,50 DM je qm und Monat weithin zum Normalfall geworden zu sein.

(9) Das Ausmaß der Mieterhöhungen, die sich in den kommenden Jahren bei den seit 1970 geförderten Sozialwohnungen aus der stufenweisen Verringerung der Aufwendungsbeihilfen ergeben werden, ist aus Anlage 1 ersichtlich. Die Übersicht macht namentlich den verstärkten Übergang zur Förderung mit degressiv gestaffelten Aufwendungsbeihilfen im Jahresprogramm 1971 deutlich. Dabei ist zu berücksichtigen, daß sich zusätzliche Mieterhöhungen aus dem laufenden Anstieg der Betriebskosten, aus dem Wegfall sogenannter Aufwandsverzichte nach sechs Jahren (vgl. § 8 b Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes) und aus dem Auslaufen der Grundsteuervergünstigung nach zehn Jahren ergeben werden.

(10) Insgesamt ist aus Anlage 1 in Verbindung mit Anlage 2 die Schlußfolgerung zu ziehen, daß die Mieten der seit 1971 geförderten Sozialwohnungen nicht allein auf Grund unterschiedlicher Mietobergrenzen, sondern mehr noch wegen der unterschiedlichen Regelungen hinsichtlich der zeitlichen Abstände und des Ausmaßes im Abbau der Aufwendungsbeihilfen immer weiter auseinanderlaufen werden. Gleichzeitig wird sich der Mietabstand zu den bis 1970 geförderten Sozialwohnungen vergrößern. Aus diesem Grunde ist zu erwägen, in der Höchstbetragstabelle des § 8 eine eigene Baualtersgruppe für die ab 1971 geförderten und in der Regel in den Jahren 1972/1973 bezugsfertig gewordenen Sozialwohnungen zu bilden.

(11) Die aus Anlage 1 für die Zukunft abzulesende Auseinanderentwicklung der Mieten der neuesten Sozialwohnungen ist das Ergebnis eines zu wenig koordinierten Vorgehens der Länder in der Förderung des sozialen Wohnungsbaues. Der Bund hat sich bisher im Hinblick auf die primäre Verantwortung der Länder für die Durchführung des sozialen Wohnungsbaues und das dementsprechend hohe Gewicht der eigenen finanziellen Anstrengungen der Länder für den sozialen Wohnungsbau einer Einflußnahme auf die mietenpolitischen Entscheidungen der Länder weitgehend enthalten. Daraus können sich bei späteren Anpassungen der Höchstbeträge in § 8 des Zweiten Wohngeldgesetzes insofern Konflikte ergeben, als der Bundesgesetzgeber nicht bereit sein dürfte, alle Mietsteigerungen infolge von Kostenüberschreitungen und infolge des stufenweisen Abbaues von Aufwendungsbeihilfen und Aufwandsverzichten voll zu berücksichtigen. Es wird daher verstärkter Anstrengungen zur Verringerung des Unterschiedes zwischen „Schlußabrechnungs"- und „Bewilligungsmieten" sowie zur Angleichung der Mietobergrenzen und der Regelungen für den stufenweisen Abbau der Aufwendungsbeihilfen bedürfen.

V. Die Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand

(12) Um einen Überblick darüber zu erhalten, welche Höhe die Mieten der in den Jahren seit 1965 geförderten Sozialwohnungen in den nächsten Jahren erreichen werden, sind die Länder um Mitteilung entsprechender Angaben gebeten worden. Da es keine statistischen Angaben über die Entwicklung der Mieten des Sozialwohnungsbestandes nach Förderungsjahrgängen gibt, mußten die Länder sich damit behelfen, entweder von größeren Wohnungsunternehmen entsprechendes Datenmaterial anzufordern, oder die „Bewilligungsmieten" unter Berücksichtigung mietsteigernder Faktoren (Wegfall von Aufwendungsbeihilfen, Überschreitung der Bewilligungsmieten durch Schlußabrechnungsmieten, Erhöhungen der Bewirtschaftungskosten etc.) fortzurechnen.

Das Ergebnis der Umfrage bei den Ländern ist aus Anlage 3 ersichtlich. Der Aussagewert der Übersicht ist zwar dadurch gemindert, daß die Auswahl der Objekte, für die die Länder Mietangaben erhalten haben, nicht als hinreichend repräsentativ angesehen werden kann; die Übersicht verdeutlicht aber doch den in den nächsten Jahren zu erwartenden Anstieg der Mieten des neueren Sozialwohnungsbestandes. Sie zeigt, daß auch die Mieten früherer Förderungsjahrgänge aus der zweiten Hälfte der 60er Jahre den Mietobergrenzen des Jahresprogramms 1973 auf Grund des Auslaufens von Mietverbilligungen teilweise schon recht nahe kommen können. In den nächsten Jahren kann es hier und da sogar dazu kommen, daß Mieten von Sozialwohnungen der Förderungsjahrgänge 1967/1968 höher sein werden als Mieten der neuesten Sozialwohnungen. In den meisten Ländern werden jedoch die Mieten der Förderungsjahrgänge 1965 bis 1971 hinter den Mieten der Förderungsjahrgänge 1972/1973 zurückbleiben.

VI. Die Mieten des älteren Wohnungsbestandes

(13) Während sich die Höchstbeträge für die nach dem 31. Dezember 1965 bezugsfertig gewordenen Wohnungen an dem Mietenniveau der neueren und neuesten Sozialwohnungen orientieren und insoweit vorwiegend Zahlenmaterial über den sozialen Wohnungsbau heranzuziehen ist, müssen zur Beurteilung der Höchstbeträge für die Altbauwohnungen und die bis zum 31. Dezember 1965 bezugsfertig ge-

wordenen Neubauwohnungen neben den Mietpreisfeststellungen im Zuge der Ermittlung des Preisindex für die Lebenshaltung diejenigen statistischen Angaben verwertet werden, die bei der Bearbeitung der Wohngeldanträge anfallen.

(14) Veränderungen im Mietenniveau werden vom Statistischen Bundesamt im Rahmen des Preisindex für die Lebenshaltung ermittelt. Der Teilindex für Wohnungsmieten ist wiederum aufgespalten in Indizes für Mieten von Altbauwohnungen, Sozialwohnungen und frei finanzierten Wohnungen. In den zwei seit Inkrafttreten des Zweiten Wohngeldgesetzes vergangenen Jahren hat sich das gesamte Mietenniveau um rund 12 v. H. erhöht. Dabei lagen die Mieterhöhungen im Altwohnungsbestand und im Sozialwohnungsbestand geringfügig unter dieser durchschnittlichen Erhöhung, während die Mieten des freifinanzierten Wohnungsbaues etwas stärker als der Durchschnitt stiegen.

Erhöhung der Wohnungsmieten seit Dezember 1970

	Dez. 1971 geg. Dez. 1970	Dez. 1972 geg. Dez. 1971 v. H.	Dez. 1972 geg. Dez. 1970
Altbau bis 1948	+ 6,6	+ 4,9	+ 11,8
Sozialer Wohnungsbau	+ 5,0	+ 6,1	+ 11,4
Freifinanzierter Wohnungsbau	+ 7,1	+ 5,6	+ 13,1
Gesamter Wohnungsbestand	+ 6,3	+ 5,5	+ 12,1

(15) Die Entwicklung der Teilindizes für Wohnungsmieten kann nur schwache Anhaltspunkte zur Beurteilung der derzeitigen Höchstbeträge für die Mieten des älteren Wohnungsbestandes geben. Es bleibt die Frage, wie weit die mangels statistischer Ausgangsdaten aus den Regelungen des (Ersten) Wohngeldgesetzes abgeleiteten Höchstbeträge die tatsächlich von den Wohngeldempfängern zu zahlenden Mieten decken. Zu dieser Frage liegt inzwischen Zahlenmaterial aus Vorabauswertungen der Wohngeldstatistik von Rechenzentren einiger Länder vor. Die Wohngeldstatistik wird weiteres, umfassenderes Zahlenmaterial liefern.

Als Unterlage für den Mietenbericht eignet sich besonders die Vorabauswertung des Rechenzentrums der Finanzverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen zum 31. Dezember 1972. Sie erstreckt sich auf insgesamt etwa 700 000 im Rechenzentrum gespeicherte Wohngeldfälle und hat schon wegen ihrer breiten Datenbasis einen relativ hohen Aussagewert. Anhaltspunkte für die Anpassung der Höchstbeträge für die besonders großen Großstädte gibt eine entsprechende Vorabauswertung für Hamburg, die sich auf rund 63 000 Wohngeldfälle erstreckt.

In den Anlagen 4 und 5 sind die aus den Vorabauswertungen der Rechenzentren von Nordrhein-Westfalen und Hamburg gewonnenen durchschnittlichen Mieten der von Wohngeldempfängern bewohnten Mietwohnungen nach dem Schema der Höchstbetragstabelle zusammengestellt. Geht man davon aus, daß die Höchstbeträge natürlich über den im Durchschnitt gezahlten Mieten liegen müssen, um die Fälle der Überschreitung der Höchstbeträge auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, so zeigt sich vor allem, daß die geltenden Höchstbeträge für die besser ausgestatteten Altbauwohnungen verhältnismäßig niedrig bemessen sind, während die derzeitigen Höchstbeträge für die Wohnungen der schlechtesten Ausstattungsgruppe aus der Zeit zwischen dem 20. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1965 relativ hoch liegen. Die im Schnitt tatsächlich zu zahlenden Mieten liegen bei den Altbauwohnungen sogar zumeist höher als bei den älteren Neubauwohnungen. Offenbar werden dabei die etwas niedrigeren Quadratmetermieten der Altbauwohnungen in ihrer Wirkung auf die Wohnungsmieten durch den etwas größeren Wohnungszuschnitt kompensiert.

VII. Vorschläge einzelner Länder zur Änderung der Höchstbeträge

Einige Länder haben über die erbetenen statistischen Unterlagen hinaus Vorschläge zur Verbesserung der Höchstbetragstabelle gemacht.

(16) Die Differenzierung der Höchstbeträge nach Gemeindegrößenklassen

Das Land Hessen hat darauf hingewiesen, daß das Mietenniveau namentlich in Frankfurt wesentlich höher sei als in anderen Großstädten. Es schlägt deshalb vor, für Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohnern höhere Höchstbeträge vorzusehen als für Städte mit 100 000 bis 500 000 Einwohnern. Dieser Vorschlag wird von anderen Ländern, wie z. B. Nordrhein-Westfalen (in Hinblick auf Düsseldorf und Köln) und Baden-Württemberg (wegen Stuttgart) unterstützt.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat darauf hingewiesen, daß die Sozialmieten in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern nicht mehr höher seien als in kleineren Gemeinden. Das Fehlen eines Mietgefälles bei den neuen Sozialwohnungen wird damit erklärt, daß das Land bei der Wohnungsbauförderung nur noch einheitliche Mietobergrenzen festlegt. Eine Unterscheidung zwischen Gemeinden verschiedener Größe sei daher in Nordrhein-Westfalen nicht mehr angebracht.

(17) Berücksichtigung modernisierungsbedingter Mieterhöhungen

Mehrere Länder haben auf die Schwierigkeiten hingewiesen, die sich bei umfangreicheren Modernisierungsmaßnahmen aus der Höchstbetragsregelung ergeben können. Die derzeitigen Höchstbeträge für Altbauwohnungen und für die bis 31. Dezember 1965 fertiggestellten Neubauwohnungen würden vielfach überschritten, wenn umfangreiche und entsprechend kostspielige Modernisierungen vorgenommen werden. Es wird vorgeschlagen, den entsprechenden Höchstbetrag der nächsten Baualtersgruppe

oder für den nächstgrößeren Haushalt zugrunde zu legen.

(18) Abspaltung einer neuen Baualtersgruppe

Die Mehrzahl der Länder schlägt vor, mit Rücksicht auf die Kostenentwicklung der letzten Jahre für die neuesten Wohnungen eine eigene Baualtersgruppe mit höheren Höchstbeträgen zu bilden (Stichtag: 31. Dezember 1971 oder 31. Dezember 1972).

(19) Sonderregelung für Bewohner von Sozialwohnungen

Ein Land hat trotz der ablehnenden Stellungnahme der Bundesregierung im Mietenbericht 1971 (Ziffer 8) noch einmal angeregt zu prüfen, ob nicht eine Änderung des § 8 dahin gehend erfolgen sollte, daß für Sozialwohnungen anstelle der in § 8 Abs. 1 genannten Höchstbeträge wieder die zulässigen Kostenmieten treten.

VIII. Stellungnahme der Bundesregierung

(20) Mit Rücksicht auf die stabilitätspolitische Lage und die Selbstbindung der Bundesregierung in ihrem Stabilitätsprogramm vom 9. Mai 1973, demzufolge bei der Novellierung von Leistungsgesetzen im Haushaltsentwurf 1973 von der Bundesregierung bisher nicht vorgesehene Leistungsverbesserungen zurückgestellt werden, wird von einem Vorschlag abgesehen. Über die in Aussicht genommene Anhebung der Miethöchstbeträge wird erst im Zusammenhang mit der Kabinettsberatung des Haushaltsentwurfs 1974 entschieden werden.

Anlage 1

Mietobergrenzen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und Mieterhöhungen durch stufenweisen Abbau von Aufwendungsbeihilfen bei den Förderungsjahrgängen 1970 bis 1973

Land	1970 Mietobergrenze DM/qm/mtl.	1970 Erhöhung der Miete je qm ab ... Jahr	um ... DM	1971 Mietobergrenze DM/qm/mtl.	1971 Erhöhung der Miete je qm ab ... Jahr	um ... DM
Baden-Württemberg	Ortsklasse A: 2,30-2,60 Ortsklasse S: 2,60-2,90 je nach Ausstattung	ab 6. Jahr ab 11. Jahr	rd. 0,70 rd. 0,70	Ortsklasse A: 2,80-3,10 Ortsklasse S: 3,00-3,30 je nach Ausstattung	ab 6. Jahr ab 11. Jahr	0,87 rd. 1,15
Bayern	Ortsklasse A: 2,60 Ortsklasse S: 2,80 München und Nürnberg: 3,00	ab 6. Jahr	0,50	Ortsklasse A: 3,20 Ortsklasse S: 3,50 München: 3,80	ab 4. Jahr ab 6. Jahr ab 9. Jahr ab 11. Jahr ab 13. Jahr	0,40 0,50 0,50 0,45 0,70
Berlin	2,70	ab 6. Jahr ab 9. Jahr	0,20 0,40	3,30	unterschiedliche Mieterhöhung je nach Lage des Einzelfalls	
Bremen	3,00-3,70 je nach Ausstattung und Wohnfläche	unterschiedlich je nach Einkommen		3,00-3,70 je nach Ausstattung und Wohnfläche	unterschiedlich je nach Einkommen	
Hamburg	3,50-3,75 je nach Ausstattung	ab 4. Jahr ab 7. Jahr	0,40 0,60	4,00	ab 5. Jahr ab 9. Jahr ab 13.Jahr ab 17. Jahr	0,70 0,70 0,70 0,60
Hessen	Ortsklasse A: 2,60-2,80 Ortsklasse S: 2,80-3,00 Frankf./Wiesb. 3,00-3,20 je nach Ausstattung	ab 6. Jahr	0,57	Ortsklasse A: 3,10 Ortsklasse S: 3,30 Frankf./Wiesb.: 3,50	ab 6. Jahr max. ab 9. Jahr max. ab 12. Jahr max. ab 15. Jahr max.	0,70 0,70 0,70 0,60
Niedersachsen	Ortsklasse A: 3,34 Ortsklasse S: 3,45	ab 6. Jahr ab 16. Jahr	0,55 0,55	Ortsklasse A: 3,39 Ortsklasse S: 3,50	ab 6. Jahr ab 16. Jahr	0,80 0,80
Nordrhein-Westfalen	3,20	ab 5. Jahr ab 9. Jahr	0,65 0,65	3,50	ab 5. Jahr ab 9. Jahr ab 13. Jahr	0,70 0,70 0,70
Rheinland-Pfalz	Ortsklasse A: 2,45-2,70 Ortsklasse S unter 80 000 E: 2,65-2,90 Ortsklasse S über 80 000 E: 2,85-3,10	ab 6. Jahr	0,35	Gem. b. 5 000 E: 2,90 Gem. b. 100 000 E: 3,20 Gem. ü. 100 000 E: 3,50	ab 5. Jahr ab 9. Jahr ab 13. Jahr	0,60 0,60 0,60
Saarland	3,50-3,70	keine		Gem. b. 100 000 E: 4,20 Gem. ü. 100 000 E: 4,60	keine	
Schleswig-Holstein	Ortsklasse A: 2,60-3,10 Ortsklasse S: 2,70-3,20	ab 6. Jahr	0,50	3,40-3,70 je nach Ausstattung	ab 4. Jahr ab 6. Jahr ab 9. Jahr	0,30 0,30 0,40

1972 Mietobergrenze DM/qm/mtl.		1972 Erhöhung der Miete je qm ab ... Jahr um ... DM		1973 Mietobergrenze DM/qm/mtl.		1973 Erhöhung der Miete je qm ab ... Jahr um ... DM	
		ab 6. Jahr	1,20			ab 6. Jahr	1,20
	3,50	ab 11. Jahr	2,30		4,00	ab 11. Jahr	2,30
Ortsklasse A:	3,60	ab 4. Jahr	0,40	Ortsklasse A:	3,60	ab 4. Jahr	0,40
Ortsklasse S:	3,90	ab 6. Jahr	0,50	Ortsklasse S:	3,90	ab 6. Jahr	0,50
München:	4,20	ab 9. Jahr	0,50	München:	4,20	ab 9. Jahr	0,50
		ab 11. Jahr	0,68			ab 11. Jahr	0,80
		ab 13. Jahr	1,02			ab 13. Jahr	1,20
	3,65	ab 4. Jahr	0,50		3,90	ab 4. Jahr	0,50
		ab 7. Jahr	0,50			ab 7. Jahr	0,50
		ab 10. Jahr	0,50			ab 10. Jahr	0,50
		ab 13. Jahr	0,50			ab 13. Jahr	0,50
	4,00	ab 5. Jahr unterschied-			4,10	ab 5. Jahr	0,50
		lich je nach Einkommen				ab 10. Jahr	0,50
						ab 15. Jahr	0,50
	4,70	ab 5. Jahr	0,70		4,70	ab 5. Jahr	0,80
		ab 9. Jahr	0,70			ab 9. Jahr	0,80
		ab 13. Jahr	0,70			ab 13. Jahr	0,80
		ab 17. Jahr	0,60			ab 17. Jahr	0,80
Ortsklasse A:	3,05–3,25	ab 6. Jahr max.	0,70		3,65	ab 6. Jahr	0,70
Ortsklasse S:	3,25–3,45	ab 9. Jahr max	0,70	Frankfurt)		ab 9. Jahr	0,70
Frankf./Wiesb.	3,45–3,65	ab 12. Jahr max.	0,70	Offenbach):	3,85	ab 12. Jahr	0,70
je nach Ausstattung		ab 15. Jahr max.	0,60	Wiesbaden)		ab 15. Jahr	0,60
Ortsklasse A:	3,90	ab 5. Jahr	0,80	Ortsklasse A:	3,90	ab 5. Jahr	0,80
Ortsklasse S:	4,05	ab 9. Jahr	0,80	Ortsklasse S:	4,05	ab 9. Jahr	0,80
		ab 13. Jahr	0,80			ab 13. Jahr	0,80
	3,65	ab 5. Jahr	0,80		4,00	ab 5. Jahr	1,00
		ab 9. Jahr	0,80			ab 9. Jahr	1,00
		ab 13. Jahr	0,80			ab 13. Jahr	1,00
Gem. b. 5 000 E:	3,20	ab 5. Jahr	0,60	Gem. b. 5 000 E:	3,60	ab 5. Jahr	0,60
Gem. b. 100 000 E:	3,50	ab 9. Jahr	0,60	Gem. b. 100 000 E:	3,90	ab 9. Jahr	0,60
Gem. ü. 100 000 E:	3,80	ab 13. Jahr	0,60	Gem. ü. 100 000 E:	4,20	ab 13. Jahr	0,60
Gem. b. 100 000 E:	4,20	keine		Gem. b. 100 000 E:	4,20	keine	
Gem. ü. 100 000 E:	4,60			Gem. ü. 100 000 E:	4,60		
	3,80–4,20	ab 2. Jahr jährlich			3,80–4,20	ab 2. Jahr jährlich	
je nach Ausstattung		bis 13. Jahr	0,20	je nach Ausstattung		bis 13. Jahr	0,20

Anlage 2

Unterschiede zwischen „Bewilligungs-" und „Schlußabrechnungs"-Mieten nach Angaben der Länder

Land	Überschreitungen der Bewilligungsmiete im Durchschnitt	im Höchstfall
	DM / qm	
Baden-Württemberg	0,40 – 0,50	keine Angaben
Bayern	0,50 – 0,60	1,00
Berlin	Kostenüberschreitungen werden in der Regel durch Nachbewilligungen öffentlicher Mittel aufgefangen	
Bremen	in der Regel keine Abweichungen	
Hamburg	0,60	keine Angaben
Hessen	0,50 – 0,60	0,85
Niedersachsen	0,25	keine Angaben
Nordrhein-Westfalen	0,45	keine Angaben
Rheinland-Pfalz	0,40	keine Angaben
Saarland	keine Angaben	keine Angaben
Schleswig-Holstein	0,25 – 0,30	0,66

Anlage 3

Absehbare Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand [1])

(Wohnungen mit Bad und Sammelheizung in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern)

– DM / qm –

Jahr	Land	Förderungsjahrgang						
		1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971
1973	Baden-Württemberg	3,15	3,90	3,50	3,20	3,30	3,35	3,70
	Bayern	3,38-4,68	3,05-4,52	3,42-4,47	2,70-4,72	3,24-4,11	3,74-4,10	3,35-4,18
	Berlin	3,25-3,55	2,95-3,89	3,17-3,75	3,17-3,96	2,91-3,20	3,20-3,31	3,80-4,19
	Bremen	3,80	4,50	4,50	3,95	3,85	3,75	3,65
	Hamburg	3,49	3,28	3,87	4,23	4,06	4,09	4,47
	Hessen – Frankfurt/Wiesbaden	3,75	4,10	4,15	4,70	4,00	4,10	4,20
	– übrige Städte über 100 000	3,55	3,40	3,45	4,35	3,75	3,70	3,75
	Niedersachsen	3,38	3,23	4,00	3,73	3,73	3,49	3,56
	Nordrhein-Westfalen	3,79	4,43	4,17-4,57	3,52-3,92	3,91	4,02	4,71
	Rheinland-Pfalz	3,40	3,45	3,35	3,35	3,35	3,50	3,90
	Saarland	2,54	2,80	3,43	2,88	3,50		5,00
	Schleswig-Holstein	2,92-3,68	3,29-3,93	3,71-4,19	3,29-4,17	3,47-4,73	3,88-4,41	3,81-4,10
1974	Baden-Württemberg	3,15	3,90	4,10	3,80	3,30	3,35	3,70
	Bayern	3,38-4,68	3,05-5,35	3,67-4,47	3,13-4,72	3,24-4,61	3,74-4,19	3,35-4,20
	Berlin	3,38-3,74	3,15-4,14	3,53-4,16	3,29-4,23	3,06-3,35	3,35-3,46	3,95-4,34
	Bremen	3,90	4,60	4,60	4,50	3,95	3,85	3,75
	Hamburg	3,49	3,68	3,87	4,23	4,46	4,09	4,47
	Hessen – Frankfurt/Wiesbaden	3,75	4,10	4,15	4,70	4,60	4,10	4,20
	– übrige Städte über 100 000	3,55	3,40	3,45	4,35	4,35	3,70	3,75
	Niedersachsen	3,38	3,23	4,00	3,88	3,80	3,49	3,56
	Nordrhein-Westfalen	3,89	4,54	4,67-5,07	4,42-4,82	4,01	4,12	4,81
	Rheinland-Pfalz	3,50	3,55	3,45	3,45	3,45	3,60	4,00
	Saarland	2,54	2,80	3,43	2,88	3,50		5,00
	Schleswig-Holstein	3,06-3,83	3,41-4,15	3,82-4,35	3,87-4,46	3,65-4,95	4,28-4,54	3,99-4,30
1975	Baden-Württemberg	3,15	3,90	4,10	4,20	3,85	3,35	3,70
	Bayern	3,38-4,68	3,05-5,35	3,67-4,66	3,13-4,88	3,24-4,61	4,19-4,75	3,75-4,80
	Berlin	3,51-3,93	3,45-4,36	3,69-4,38	3,61-4,70	3,21-3,50	3,50-3,61	4,10-4,49
	Bremen	4,00	4,70	4,70	4,60	4,50	3,95	3,85
	Hamburg	3,49	3,68	4,27	4,23	4,46	4,09	4,47
	Hessen – Frankfurt/Wiesbaden	3,75	4,10	4,15	4,70	4,60	4,70	4,20
	– übrige Städte über 100 000	3,55	3,40	3,45	4,35	4,35	4,30	3,75
		3,38	3,23	4,00	3,99	3,80	3,49	3,60
	Nordrhein-Westfalen	3,99	4,63	4,77-5,17	4,92-5,32	4,91	4,87	4,91
	Rheinland-Pfalz	3,60	3,65	3,75	3,75	3,55	3,70	4,10
	Saarland	2,54	2,80	3,43	2,88	3,50		5,00
	Schleswig-Holstein	3,20-3,98	3,53-4,37	3,94-4,51	3,95-4,63	3,82-5,17	4,05-4,68	4,47-4,58

[1]) Nach Angaben der Länder. Die aufgeführten Durchschnitts- bzw. Extremwerte der Mieten pro Quadratmeter sind von den Ländern vorwiegend bei großen Wohnungsunternehmen ermittelt worden. In den Angaben der Länder Bayern, Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen ist auch die vermutliche Steigerung der Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Anlage 4

Durchschnittliche Miete der Empfänger von Wohngeld in Nordrhein-Westfalen

am 31. Dezember 1972

	in Gemeinden mit einer Einwohnerzahl	für Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 (im Land Berlin: 24. Juni 1948, im Saarland: 1. April 1948) bezugsfertig geworden ist			für Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 (im Land Berlin: 24. Juni 1948, im Saarland: 1. April 1948) bis zum 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden ist			für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1965 bis zum 31. Dezember 1971 bezugsfertig geworden ist			für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1971 bezugsfertig geworden ist		
		ohne Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum
		Deutsche Mark											
Bei einem Alleinstehenden	unter 100 000	73	103	118	74	111	131	88	121	162	98	134	181
	von 100 000 bis unter 1 Million	86	119	155	83	117	155	92	129	175	95	153	188
	von 1 Million und mehr												
bei einem Haushalt mit zwei Familienmitgliedern	unter 100 000	94	139	187	94	142	193	115	180	220	•	193	236
	von 100 000 bis unter 1 Million	108	156	220	96	148	212	107	196	231	•	205	247
	von 1 Million und mehr												
bei einem Haushalt mit drei Familien-	unter 100 000	107	169	230	102	171	237	135	216	264	•	248	291
	von 100 000 bis unter 1 Million	123	194	262	93	180	254	122	234	273	•	265	297
	von 1 Million und mehr												
bei einem Haushalt mit vier Familienmitgliedern	unter 100 000	120	195	255	111	196	262	150	231	282	•	259	312
	von 100 000 bis unter 1 Million	135	220	291	93	201	275	139	245	285	•	294	312
	von 1 Million und mehr												
bei einem Haushalt mit fünf Familienmitgliedern	unter 100 000	132	210	276	110	209	278	163	244	300	•	274	333
	von 100 000 bis unter 1 Million	144	233	313	105	215	284	140	257	303	•	289	334
	von 1 Million und mehr												
bei einem Haushalt mit sechs Familienmitgliedern	unter 100 000	140	224	289	124	213	292	166	258	314	•	281	355
	von 100 000 bis unter 1 Million	153	240	335	109	219	297	135	260	317	•	319	357
	von 1 Million und mehr												
bei einem Haushalt mit sieben und mehr Familienmitgliedern	unter 100 000	157	236	317	136	217	304	178	254	329	•	•	370
	von 100 000 bis unter 1 Million	150	253	347	123	226	301	139	275	333	•	•	373
	von 1 Million und mehr												
	Zahl der Fälle												
	unter 100 000	31 028	27 074	15 567	9 205	72 582	49 302	1108	10 197	94 124	58	446	11 929
	von 100 000 bis unter 1 Million	59 336	38 496	18 001	12 128	86 157	55 604	1152	9 358	71 505	125	439	8 551
	von 1 Million und mehr												

• = weniger als 20 Fälle

Anlage 5

Durchschnittliche Miete der Empfänger von Wohngeld in Hamburg

am 31. Dezember 1972

	in Gemeinden mit einer Einwohnerzahl	für Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 (im Land Berlin: 24. Juni 1948, im Saarland: 1. April 1948) bezugsfertig geworden ist			für Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 (im Land Berlin: 24. Juni 1948, im Saarland: 1. April 1948) bis zum 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden ist			für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1965 bis zum 31. Dezember 1971 bezugsfertig geworden ist			für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1971 bezugsfertig geworden ist		
		ohne Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum
		Deutsche Mark											
Bei einem Alleinstehenden	unter 100 000												
	von 100 000 bis unter 1 Million												
	von 1 Million und mehr	102	123	160	91	116	154	•	127	167	•	142	177
bei einem Haushalt mit zwei Familienmitgliedern	unter 100 000												
	von 100 000 bis unter 1 Million												
	von 1 Million und mehr	122	157	201	111	147	198	•	170	228	—	•	251
bei einem Haushalt mit drei Familienmitgliedern	unter 100 000												
	von 100 000 bis unter 1 Million												
	von 1 Million und mehr	134	202	250	140	184	243	•	•	283	—	•	306
bei einem Haushalt mit vier Familienmitgliedern	unter 100 000												
	von 100 000 bis unter 1 Million												
	von 1 Million und mehr	149	197	272	•	201	260	—	•	303	—	•	324
bei einem Haushalt mit fünf Familienmitgliedern	unter 100 000												
	von 100 000 bis unter 1 Million												
	von 1 Million und mehr	160	231	313	•	223	268	—	•	319	—	•	364
bei einem Haushalt mit sechs Familienmitgliedern	unter 100 000												
	von 100 000 bis unter 1 Million												
	von 1 Million und mehr	•	•	303	•	235	281	—	•	329	—	—	380
bei einem Haushalt mit sieben und mehr Familienmitgliedern	unter 100 000												
	von 100 000 bis unter 1 Million												
	von 1 Million und mehr	•	284	343		241	278	—	•	348	—	—	380
		Zahl der Fälle											
	unter 100 000												
	von 100 000 bis unter 1 Million												
	von 1 Million und mehr	8 816	5 305	4 718	2 838	10 437	16 734	19	494	10 190	1	33	3 384

. = weniger als 20 Fälle